

REPORT

Estudio sobre las necesidades de vivienda en Huesca a través de un análisis regional

Resumen demográfico y de necesidades de vivienda para la ciudad de Huesca



Universitat Politècnica de Catalunya

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



Autor: Carlos Marmolejo D.

10. Resumen demográfico y de necesidades de vivienda para la ciudad de Huesca

A pesar de que en los epígrafes anteriores se han dado los datos detallados del modelo a escala de las ciudades capitales de provincia, en el presente se hace un resumen integrado sólo para la ciudad de Huesca a efectos de facilitar la lectura de los resultados de los modelos utilizados.

10.1 Población

La población empadronada en la ciudad de Huesca en el año 2009 era de 52.059 personas, de las cuales un 12% era extranjera (fundamentalmente extracomunitaria). Según el escenario de referencia en el año 2024 podría haber cerca de 56.569 personas (incluyendo a los nuevos inmigrantes extranjeros pero sin incluir a los inmigrantes de otros municipios de Aragón o España).

El modelo apunta que de la población total del 2024 el 21% podría haber nacido en el extranjero (incluyendo aquellos inmigrantes que ya vivían en el 2009 en la ciudad).

Es decir el crecimiento demográfico previsto (antes de las migraciones internas desde otros municipios aragoneses o españoles) es de unas 302 personas por año de media, cuando en el periodo 2001-2009 fue de 687 personas. Este decrecimiento a la mitad se explica por dos situaciones: un envejecimiento de la población autóctona y un escenario de crecimiento económico significativamente más moderado que el crecimiento económico de la primera mitad de la década pasada.

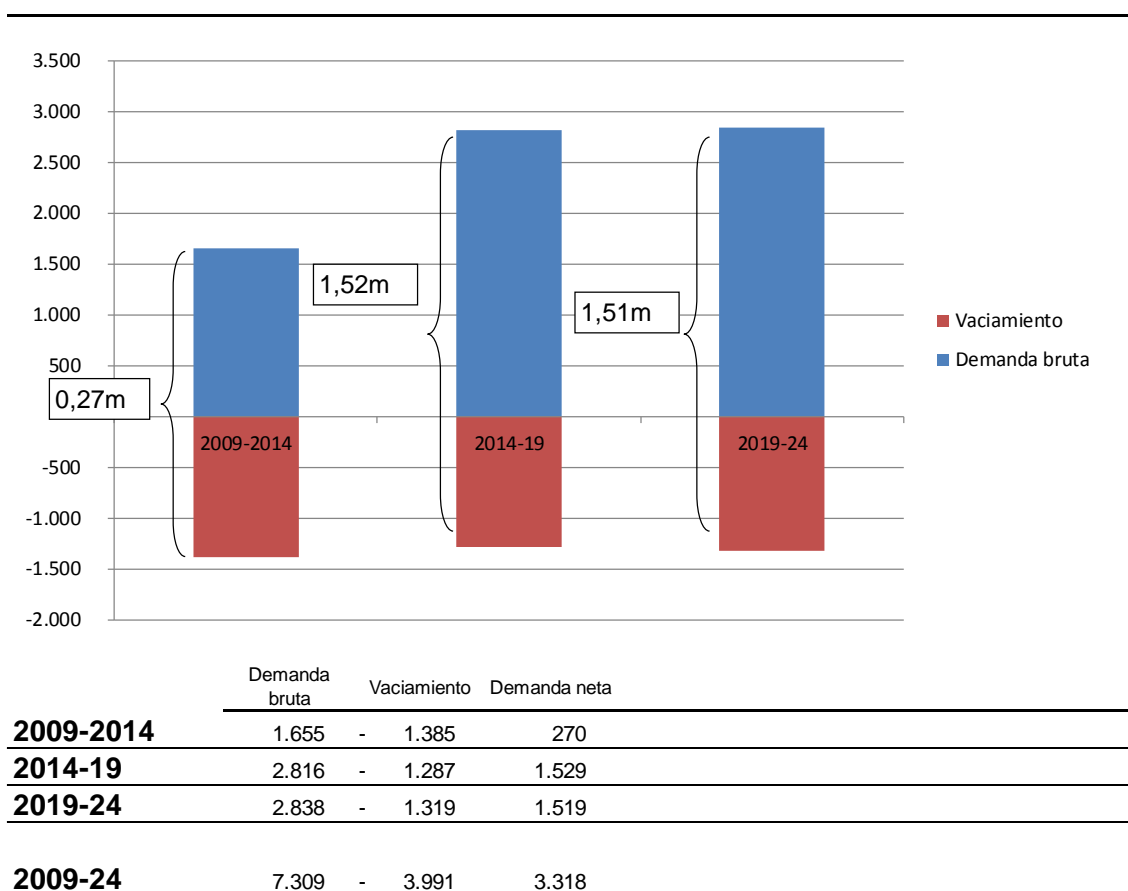
Lo significativo es que, a pesar del envejecimiento de la población, y de las perspectivas modestas de crecimiento económico, es previsible que la ciudad continúe ganando población, incluso antes de considerar, las ganancias demográficas que experimentará la ciudad fruto de su condición de capitalidad.

10.2 Necesidades de vivienda a generar

La necesidad bruta (es decir antes de considerar los vaciamientos) en el periodo 2009-2024 es de 7.476 viviendas. Si se parte del supuesto que la política de rehabilitación y uso del parque permite reincorporar al mercado inmobiliario el 100% de las viviendas que quedarán vacías en ese periodo (4.158), entonces la necesidad neta podría reducirse hasta las 3.318 viviendas.

Como se ve en el gráfico siguiente, la demanda prevista será menor en el primer quinquenio que en los dos últimos, debido a que el escenario de referencia parte de la hipótesis de un crecimiento económico más ralentizado en el corto plazo en relación al intermedio, y a que, en un principio, la bolsa de personas paradas deberá absorberse antes de dar oportunidad a nuevos inmigrantes, y por tanto, a viviendas para ellos.

Tabla 1 Evolución de la necesidad de vivienda principal en Huesca



Elaboración propia
Fuente: Cálculo propio

Autor: Carlos Marmolejo D.

Este crecimiento representa una media de 221 viviendas principales por año. Sin embargo, a estas viviendas se les deben aunar aquellas que genere el colectivo migrante intermunicipal como más adelante se verá.

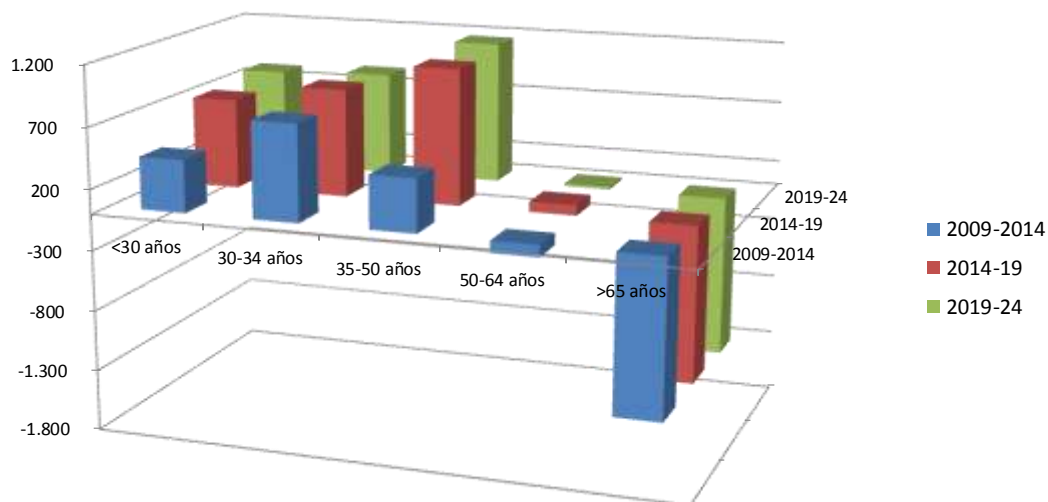
10.3 Necesidades de vivienda a generar por características demográficas de la población

Ahora bien, los modelos anteriores permiten hacer un recuento de las características de la población. Así, podemos decir que de la necesidad “bruta” acumulada 2009-2024 equivalente a 7.476 viviendas como se ha dicho antes, un 76% será demandada por población que ya estaba asentada en la ciudad (o al menos en Aragón) en el año 2009, mientras que el porcentaje restante, unas 1.803 viviendas podrían ser ocupadas por nuevos inmigrantes (muy probablemente extranjeros, dada la igual condición demográfica del resto de España). La tabla inferior detalla las características demográficas de las personas principales de los hogares que demandarán vivienda en la Ciudad de Huesca. Por grandes grupos de edad se puede observar que:

- a) El grupo de jóvenes de menos de 30 años irá progresivamente ganando peso, así en el quinquenio 2009-14 necesitará unas 430 viviendas, y en el último 2004-24 el doble unas 810 viviendas. Este fenómeno se explica por la llegada a la edad de emancipación de los hijos de los *baby boomers* de los años 70 y en menor medida por la llegada a la edad de emancipación de la segunda generación de inmigrantes de la década 2000-2010 (recuérdese que el modelo considera la reagrupación familiar)
- b) El grupo de jóvenes de 30 a 34 años, tendrá una demanda más o menos estable situada en torno a las 800 viviendas en los tres quinquenios
- c) El grupo de adultos de 35 a 50 años, irá ganando peso de una manera progresiva, saltando desde las 434 viviendas en el año 2009-14 hasta las 1.100 viviendas en los quinquenios siguientes. Este fenómeno se explica, fundamentalmente, por el desplazamiento natural de la pirámide de edades, y en concreto, la entrada a la adultez de los *baby boomers* de los setenta, y en menor medida al mayor consumo per cápita debido a la generación de más hogares unipersonales y monoparentales alentados por un crecimiento de las tasas de divorcio y separaciones.

- d) El grupo de adultos de más 65 años mostrará un progresivo vaciamiento de hogares debido exclusivamente al envejecimiento de la estructura demográfica.

Tabla 2 Características demográficas de los hogares que demandarán vivienda en Huesca 2009-24



	<30 años	30-34 años	35-50 años	50-64 años	>65 años
2009-2014	430	790	434	-	96
2014-19	737	883	1.112	84	-
2019-24	810	844	1.163	20	-

Elaboración propia
Fuente: Cálculo propio

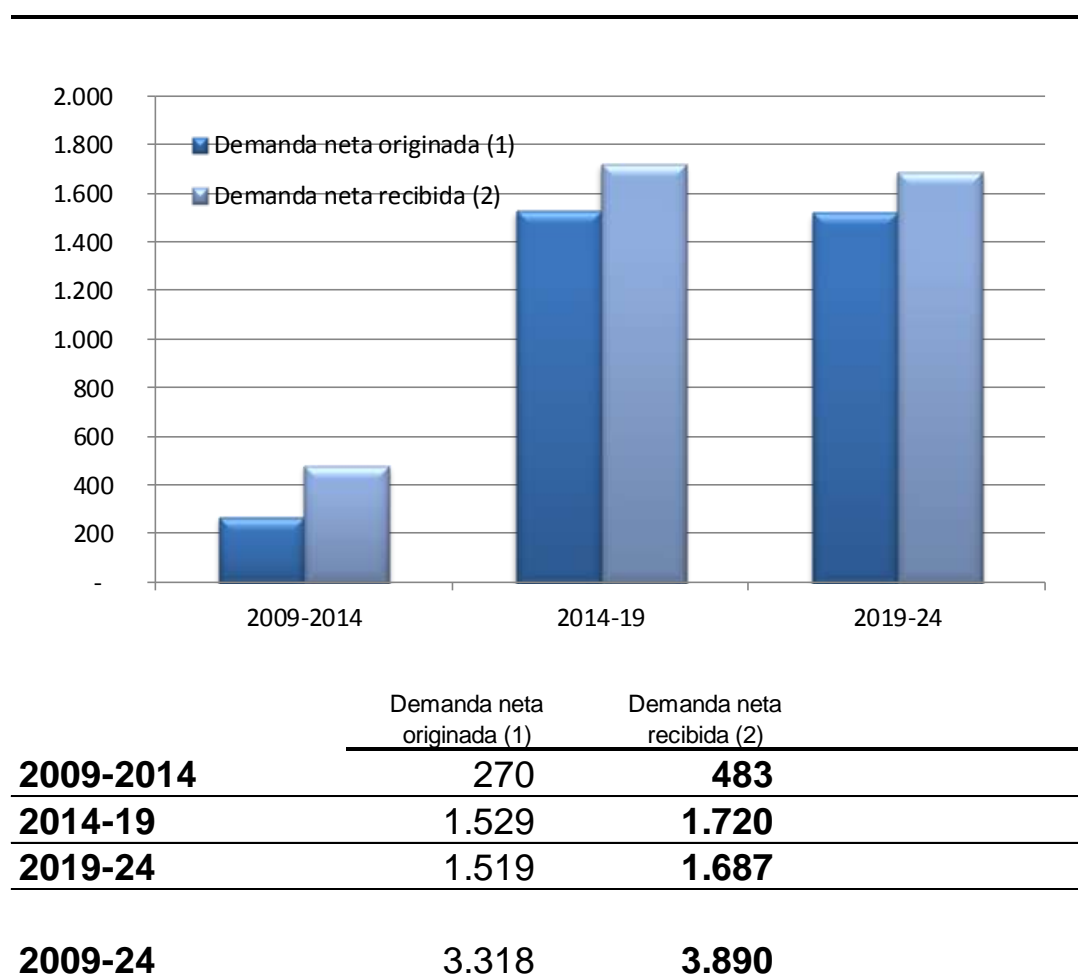
10.4 Vaciamiento de vivienda

Por su parte el vaciamiento de vivienda en la ciudad, como se ha dicho antes, podría equivaler a unas 4.158 viviendas a lo largo de los 15 años estudiados (2009-14). Como se ve se trata de un número significativo de viviendas, debido a que el vaciamiento proviene de la desaparición de hogares, en su mayor parte por la muerte de sus integrantes, es muy probable que una buena parte de dicha vivienda requiera actualizar sus condiciones de habitabilidad. **En este sentido, la política de vivienda de rehabilitación, y de utilización del parque improductivo, serán dos elementos fundamentales en las actuaciones sectoriales de los próximos años.** Cuanto mejor seas estos, menor será la necesidad de construir nuevas viviendas.

10.5 Necesidades de vivienda a recibir

La necesidad del epígrafe 9.2 anterior debe corregirse por las inmigraciones de otros municipios que es previsible reciba la ciudad de Huesca, dada su función de capital provincial y su mejorada conectividad interregional. En este contexto, fruto de aplicar un modelo de interacción espacial, es probable que la ciudad, a pesar de que sólo generará una demanda neta de 3.318 viviendas, recibirá una demanda ligeramente superior y equivalente a 3.890 viviendas en los 15 años de estudio. La tabla inferior detalla la evolución de la necesidad, y como se ve, nuevamente ésta se concentra hacia los quinquenios finales de la proyección.

Tabla 3 Evolución de la necesidad de vivienda generada y recibida en Huesca



Elaboración propia

Fuente: Cálculo propio

La necesidad neta estructural puede situarse en una media de 259 viviendas al año; cifra que es ligeramente menor a la media anual del periodo 1991-2001 (último conocido a escala municipal) en dónde la demanda de viviendas

Autor: Carlos Marmolejo D.

principales se sitúo en 268 unidades por año. A este número de viviendas se le ha de añadir, aquellas de segunda residencia. En Aragón, como en otras provincias españolas, se ha detectado que las familias del interior suelen tener viviendas en las capitales que utilizan eventualmente para consumir servicios centrales (salud, estudios avanzados, etc.), estas viviendas computan como secundarias.

Asimismo, podría corregirse a la alta, si se estima que parte del parque actualmente ocupado no podría reincorporarse exitosamente al circuito inmobiliario, debido a sus características estructurales.